

Értékvizsgálat

Tárgy: Celldömölk, Széchenyi u. 22. alatti, egyedileg védett épület

Celldömölk Város Képviselő-testületének 34/2006. (XI.8.) számú rendelete (HÉSZ) helyi védelem alá helyezte többek között a Széchenyi u. 22. 384 hrsz. épületet (HÉ-8).

Rendeltetése: (eredetileg) lakóház

Védettségi kategória: építmény (egyedi védelem)

Védettség indoklása: karakteres egy emeletes, szabadon álló polgárház

Az épület utolsó rendeltetése: civil szervezetek, szolgáltatók irodái és gépjárművezetői oktatóterem. Ezek megszűnése, kiköltözése révén (ingatlancsere, vásárlás) teljesen önkormányzati tulajdonba került. Azóta megfelelő rendeltetést nem találtak. A városi intézmények elhelyezése megoldott, az épület számára belátható időn belül – az adottságait, állapotát is figyelembe véve – érdemi funkcióra nincs kilátás.

Az épület jellemzői, jelenlegi állapota:

Szabadon álló, villaszerű épület, földszint (alagsor), emelet és manzárdszint. Eredetileg lakóház, később irodák és oktatóterem, kazánházzal bővítve. Az építés ideje az 1930-as évekre tehető.

Építészeti értékelés: karakteres, manzárdtetős épület, szimmetrikus (utcai) főhomlokzattal, oromfalas középrizalittal. A kert felől az emeleten egy nagyobb terem, felette tetőterasz.

A földszinti rész kívül balatoni vöröskő burkolattal rendelkezik. A homlokzat egyébként barnássárga kőporos vakolat, fakult, de megfelelő állagú, kivéve a beázások által károsított részeket. Homlokzati díszítés kis mértékű, a kiemelt részen az oromfalat falazott, markáns profilos osztópárkány választja el kevésbé kiemelt húzott párkány zárja le. Az ablakpárkányok és egyes ablakok feletti szemöldökpárkányok szintén falazottak, profilosan vakoltak.

A nyílászárók egyedi, osztott szárnyúak, a manzárdszinten íves záródásúak, leromlott állapotúak, cseréjük szükséges.

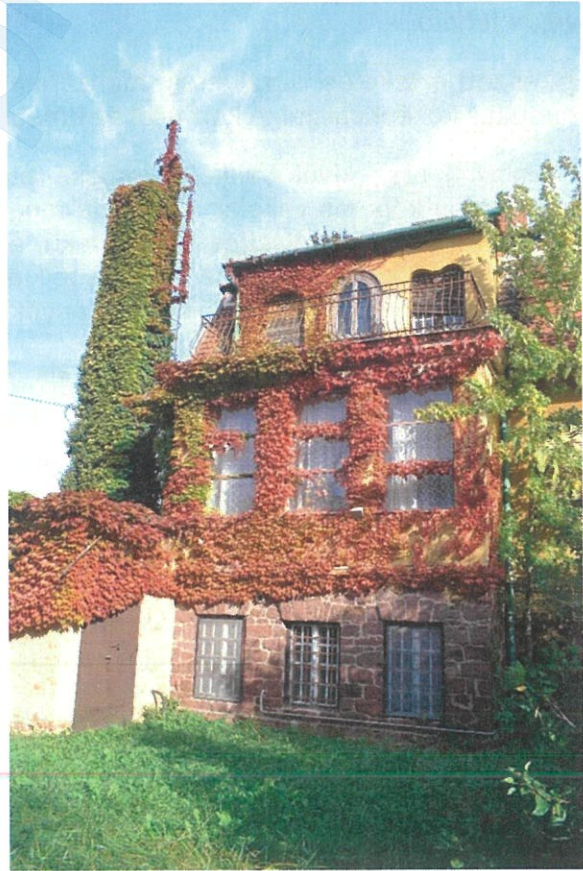
A tetőfedés cserép, helyenként hiányos, ezért kisebb-nagyobb beázások tapasztalhatók. A beázások következtében a tetőszerkezet, a záró fafödém is károsodhatott, aminek mértékét alapos feltárással és szakértői vizsgálattal lehet megállapítani. A fedélszék elemein szuvasodás is látható, aminek értékelése szintén szakértő bevonását igényli.

A padlóburkolatokat, falak, mennyezetek vakolatait azok tönkremenetele és egy esetleges alaprajzi átalakítás miatt teljesen újra kell cserélni, készíteni.

Az épület mellé egy tőle idegen építészeti megjelenésű kazánházat és különálló magas kéményt építettek, amelyeknek elbontása indokolt.



Utcaképi megjelenés



A beázástól károsodott északi homlokzat és a déli homlokzat a kazánházzal és kéménnyel



A beázások a belső terek határoló szerkezeteiben jelentős károkat okoztak





A fedélszék és fa zárófödém a beázások és szuvasodás következtében károsodott



Az épület földszinti padlószintje a környező utcák (járdák) magasságához viszonyítva kb. -0,50 m szinten van, az épület körüli terepszinttel azonos. Így a csapadékvíz elvezetése nem biztosított, az a lábazat közvetlen közelében szikkad el, részben a falakban szívódik fel. A száradást a külső köburkolat gátolja. A bejárati ajtónál a vízbefolyás ellen beton küszöböt készítettek, ami balesetveszélyes, az akadálymentes használatot gátolja. A padlószint esetleges emelése a belmagasság csökkenésével jár, így a hasznosíthatóság korlátozott.

Belső kialakítása, állapota miatt bármilyen új rendeltetés esetén az alaprajz lényeges átalakítása, teljesen új víz- és szennyvízvezeték, villamos hálózat és fűtési rendszer kiépítése (szerelése) szükséges.

Épületenergetikai szempontból a falak, zárófödém, padló, nyílászárók sem felelnek meg az előírásoknak, ezért az utólagos hőszigetelést meg kell oldani. Az utólagos homlokzati hőszigetelés az épület külső megjelenését, karakterét lényegesen megváltoztatná, a párkányok, vakolatdíszek részben vagy egészben eltűnnének. Különösen fennáll ez a vörös termésköburkolat esetében. Belső hőszigetelés a terek méretét csökkenti, a használhatóságát korlátozza (pl. lépcsőház), továbbá a falazaton belül a párakicsapódás veszélye fokozottan fennállna. A nyílászárókat egyedi gyártású (eredetivel azonos megjelenésű) faszerkezetű, hőszigetelt kialakítású nyílászárókra kell cserélni.



A hosszú ideje tartó hasznosítás nélküli állapot okozta állagromlás miatt a védelembe helyezéskor fennálló állapotértékelés több szempontból negatív irányba módosult.

Értékelemzés	2006-ban	2023-ban	megjegyzés
Eszmei jelentőség	C	C	nem változott
Használati jelentőség	B	C	használaton kívül
Esztétikai jelentőség	B	C	állapota leromlott
Idegenforgalmi jelentőség	C	C	nem változott
Állapot	A	B	leromlott állapot
Megközelíthetőség	A	A	nem változott
Veszélyeztetettség	B	C	állapota leromlott

A fentiek alapján az épület újbóli hasznosítása érdekében végzendő – a helyi védelem szempontjait figyelembe vevő – teljes felújítás, átalakítás jelentős költségráfordítást igényel, ami kérdésessé teszi annak gazdaságosságát.

Celldömölk, 2023. 11. 08.

Portschy Tamás városi főépítész





SZABÓ ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.

9500 Celldömölk, Dobos utca 12.
Tel: +36 20 986 2614
E-mail: szabo_es_tarsa@cellkabel.hu

TARTÓSZERKEZETI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
MEGLÉVŐ ÉPÜLET ÁLLAGÁRÓL

TERVEZŐI NYILATKOZAT

- Megrendelő:** Celldömölk Város Önkormányzata
9500 Celldömölk Városháza tér 1.
- Épület helye:** 9500 Celldömölk Széchenyi utca 22.
- Tartószerkezeti szakértő:** Szabó Péter okleveles építőmérnök
9500 Celldömölk Dobos u. 12.
Mérnök kamara:18-0173
T- tartószerkezeti tervező
SZÉS1- tartószerkezeti tervező

Alulírott Szabó Péter okleveles építőmérnök, tervező nyilatkozom, hogy a fenti munka tervezésekor alkalmazott műszaki megoldások megfelelnek a vonatkozó MSZ-EN szabványoknak és műszaki előírásoknak (EC1-EC8).

A fenti munka tervezésére a kamarai törvény és a vonatkozó rendeletek alapján jogosult vagyok.

Celldömölk 2023. 12. 01.



Szabó Péter
Tartószerkezeti szakértő



SZABÓ ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.

9500 Celldömölk, Dobos utca 12.
Tel: +36 20 986 2614
E-mail: szabo_es_tarsa@cellkabel.hu

Előzmények, tervezési feladat:

A megrendelő, az érintett ingatlan tulajdonosa keresett fel és bízott meg a birtokában lévő, jelenleg használaton kívüli ingatlan állagának felmérésére tartószerkezeti szempontból. Az épületet 2023. október 12-én megtekintettem Portschy Tamás városi főépítész úr társaságában.

Az itt tapasztaltak alapján készült jelen szakvélemény.

Az épület általános ismertetése:

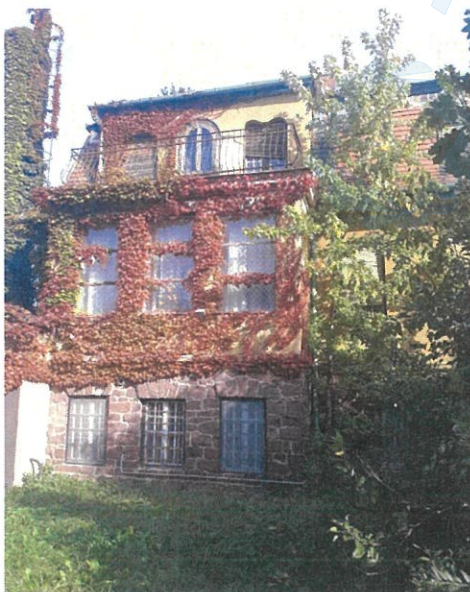
Az épület egy cca. 100 éves szabadon álló épület.
Az épület eredetileg egy polgári villa lehetett, később az MHSZ épületeként szolgált
Jelenleg használaton kívül van.



A Petőfi utca felől



A Széchenyi utca felől



Udvari homlokzat



Szomszéd felől

Az épület földszint, emelet és tetőtér szintekkel épült.
A földszint kő falakkal, az emelet kisméretű téglafalazattal készült.
Az épület felső szintje fa Manzárd fedélszékkal kialakított tetőtér.
Fedés: hódfarkú cserép.



SZABÓ ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.

9500 Celldömölk, Dobos utca 12.
Tel: +36 20 986 2614
E-mail: szabo_es_tarsa@cellkabel.hu

A meglévő szerkezetek állaga a szemle alapján:

1.- Alapozás: Az épületen alapozási problémákra utaló károsodás (repedés, süllyedés) nem tapasztalható.

2.- Falazatok:

Az épület falazatai mind a kő mind a téglafalak épek, mozgásra, túlterhelésre utaló jelek nem tapasztalhatók.

Két helyen a lépcsőháznál és a bejárati timpanon nyugati oldalán beázási károk tapasztalhatók. Ezek a falazat teherbírását jelen állapotukban nem rontják veszélyesen, de azonnali beavatkozás szükséges, ha az átázott falak és habarcs szétfagynak, és teherbírásuk leromlik.





SZABÓ ÉS TÁRSA MÉRŐKI IRODA KFT.

9500 Celldömők, Dobos utca 12.
Tel: +36 20 986 2614
E-mail: szabo_es_tarsa@cellkabel.hu

3.- Födémek:

3a.- **A földszint feletti** vasbeton födém állapota megfelelő. A vasbeton lépcső állapota megfelelő.



3b.- **Az emelet feletti** fa födém, a bejárat melletti timpanon és bevilágító ablaknál a bádgozás hibája miatt folyamatos a beázás. Ennek következtében a vakolat és a stukatőr leesett egy 1m²-es területen

A gerendavég károsodott, a födém azonnali beavatkozás szükséges.
A gombás korhadt gerendavég omlásveszélyes. Csere szükséges. A padlást ezen a szakaszon használni tilos!

4.- Tetőszerkezet:

Manzárd fedélszék állapota az északi homlokzaton (Széchenyi utca felől) nem megfelelő.

A félkör ablakoknál és a timpanon mellett folyamatos a beázás.

Megállapítások:

Az épület alap, fal és vasbeton szerkezetei megfelelő állapotban vannak.

Az épület tetőfedése beázik.

A beázás oka:

- a bádgozás hibája
- a lecsúszott, törött cserepek.

A beázás miatt a fa fedélszék és a fa födém északi fal felőli vége korhadt, vízzel telt gombakárosodott.

Az épület körül tartózkodni balesetveszélyes a lecsúszott cserepek miatt.

Azonnal szükséges intézkedések:

Az ingatlant a megcsúszott cserepek miatt le kell zárni és a veszélyre figyelmeztető táblát kell kihelyezni.



SZABÓ ÉS TÁRSA MÉRŐKI IRODA KFT.

9500 Celldömők, Dobos utca 12.
Tel: +36 20 986 2614
E-mail: szabo_es_tarsa@cellkabel.hu

Egy éven belül, illetve használat megkezdése előtt szükséges intézkedések:

A földszint feletti fa földém, a fa fedélszék beázás miatt károsodott elemei (jellemzően az északi homlokzat felett) elbontandók és cserélendők.

Mivel a fertőzés az északi homlokzat teljes szélességében tapasztalható a gyakorlatban az emelet feletti földém és tetőszerkezet teljes bontása és újraterítése javasolt.

A gomba károsodás konkrét típusának, és a felújításnál a megmaradó, esetleg visszaépítendő faanyagon szükséges védekezés meghatározására faanyag védelmi szakvélemény készítését javaslom.

Celldömők, 2023. 12. 01.

Szabó Péter
Tartószerkezeti szakértő



